



MENAKAR MODEL PEMBELIAN LANGSUNG RUMAH NEGARA DI INDONESIA

Resi Ariyasa Qadri
Politeknik Keuangan Negara STAN

Alamat Korespondensi: resi.ariyasa@pknstan.ac.id

INFORMASI ARTIKEL

Diterima Pertama
[17 September 2019]

Dinyatakan Diterima
[22 Oktober 2019]

KATA KUNCI:

Pembelian Rumah Negara, Tinjauan Yuridis,
Tinjauan Sistematis, Pengadaan Barang/Jasa
Pemerintah

ABSTRAK

The study explicates the formulation of basic criteria in decision making process of house selection based on international best practice and established regulation. The normative jurisprudence approach and systematic review methodology were implemented to fulfill research objective. The critical sources of information relied on 346 journal articles and 5 informants. Researcher exercised thematic analysis to extract the data collected. The findings proposed an interesting discourse: the fastest way to execute cooperative house selection is by buying a house directly from the developer.

Penelitian ini dilakukan untuk merumuskan model kriteria pembelian langsung rumah negara berdasarkan praktik bisnis internasional dan peraturan yang berlaku. Pendekatan yuridis normatif serta tinjauan sistematis dilakukan untuk memenuhi tujuan penelitian. 346 literatur dan 5 orang informan menjadi sumber data yang penting untuk kemudian dianalisis dengan metode analisis tema. Hasil penelitian ini menyuguhkan suatu diskursus terkait penyediaan rumah negara, yaitu cara cepat untuk melakukan pengadaan rumah negara adalah dengan membeli langsung rumah dari pengembang perumahan.

1. PENDAHULUAN

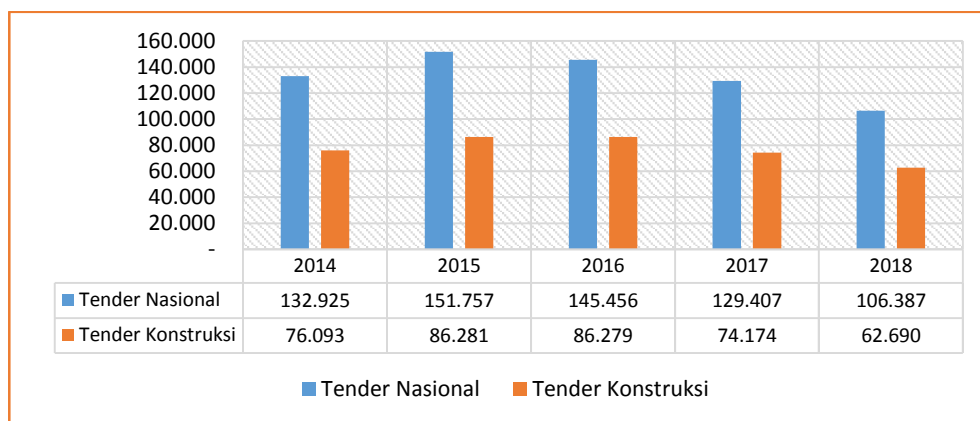
Proyek pembangunan infrastruktur menjadi fokus utama dalam periode pertama Presiden Joko Widodo. Hal tersebut selaras dengan program nawacita yang diusungnya, membangun Indonesia dari pinggiran.¹ Proyek infrastruktur pemerintah sejatinya dirancang untuk memenuhi kebutuhan sosial-ekonomi negara berkembang (Ahsan & Gunawan, 2010). Di Indonesia, proyek tersebut meliputi penataan bangunan gedung, penyediaan perumahan, dan penyelenggaraan jalan.² Untuk mewujudkan proyek tersebut, pemerintah harus terlebih dahulu melakukan tender sebagaimana mengacu pada peraturan yang berlaku³ (Susilawati & Wirahadikusumah, 2006; Zukhrina Oktaviani, 2015).

Selama 5 tahun terakhir, pemerintah gencar melakukan pembangunan yang masif di bidang infrastruktur, sebagaimana ditunjukkan oleh Grafik Tender Nasional-Konstruksi (Grafik 1). Dalam hal ini, tender nasional memiliki konteks pengadaan barang, jasa lainnya, dan pekerjaan konstruksi yang memiliki nilai pagu anggaran di atas Rp200 juta, serta pengadaan jasa konsultansi yang memiliki nilai

pagu anggaran di atas Rp100 juta.⁴ Sejak tahun 2015, seluruh proyek tender nasional dilaksanakan melalui mekanisme *e-tendering* dan *e-purchasing*. Keduanya terbukti mampu meningkatkan realisasi pelaksanaan pengadaan (Iskandar, 2016; Mangkono, Supriadin, & Alman, 2018), kinerja dari tim pengadaan (Quesada, González, Mueller, & Mueller, 2010), serta *lead time* dan *order accuracy* (Brandon-Jones & Carey, 2011).

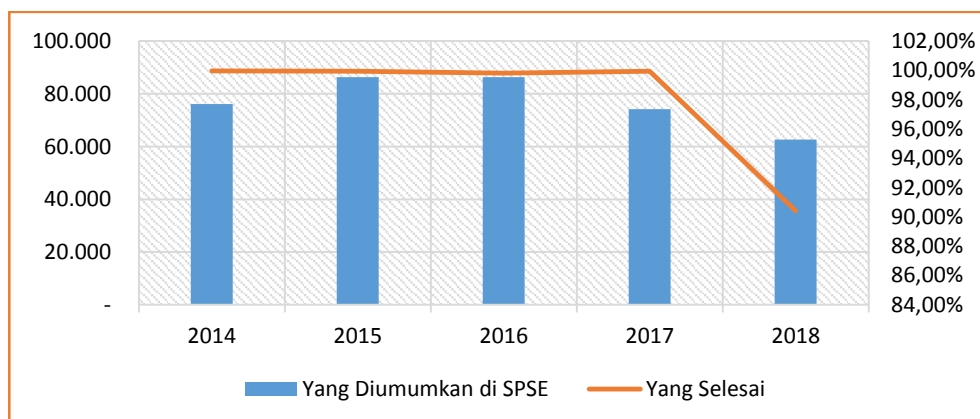
Realisasi tender konstruksi yang selesai dilelang pun menunjukkan angka yang sangat positif sebagaimana ditunjukkan oleh Grafik 2. Secara umum, pemerintah dapat menyelesaikan pelaksanaan pengadaan konstruksi dengan rata-rata tingkat penyelesaian sebesar 98% selama 5 tahun terakhir. Sinyal menggembirakan ini merupakan potret bahwa ekonomi Indonesia sedang hangat-hangatnya, senada dengan apa yang Kaming, Olomolaiye, Holt, & Harris katakan bahwa: *“however, the growth of the Indonesian construction industry has greatly influenced the country’s economic development”* (1997, hal. 83).

Grafik 1. Grafik Tender Nasional-Konstruksi



Sumber: Sistem Informasi Rencana Umum Pengadaan 2014-2018, Diolah

Grafik 2. Tingkat Penyelesaian Tender Konstruksi



¹ Kementerian PUPR, *Laporan Kinerja Kementerian PUPR Tahun 2018*, hlm. 10

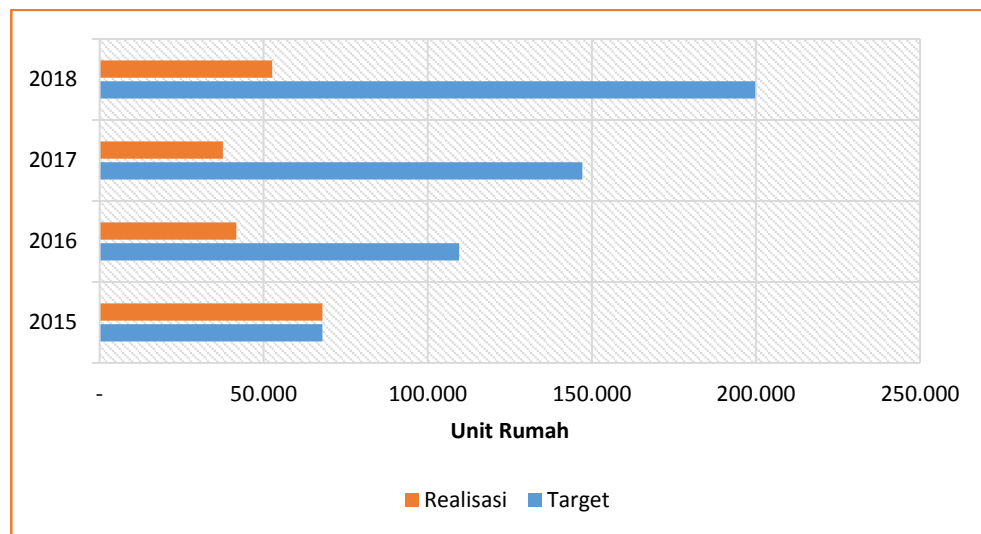
² *Ibid.*, hlm. 2.

³ Peraturan Presiden Nomor: 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

⁴ *Ibid.*

Sumber: Sistem Informasi Rencana Umum Pengadaan 2014-2018, Diolah

Grafik 3. Target dan Realisasi Proyek Penyediaan Rumah



Sumber: Laporan Kinerja Kementerian PUPR Tahun 2018, Diolah

Namun demikian, dari seluruh proyek konstruksi pemerintah terutama yang ditangani oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (KemenPUPR), terdapat permasalahan yang berkaitan dengan penyelesaian proyek perumahan (Grafik 3). Pemerintah Indonesia tidak sendirian dalam hal ini, masalah yang sama ditemui di banyak negara, seperti India (Doloi, Sawhney, Iyer, & Rentala, 2012), Jordania (Al-Momani, 2000), Ghana (Amoatey, Ameyaw, Adaku, & Famiyeh, 2015), Malaysia (Othuman Mydin, Sani, Taib, & Mohd Alias, 2014; Tawil et al., 2013), Cambodia (Durdyev, Omarov, & Ismail, 2017), Thailand (Toor & Ogunlana, 2008), Australia (Kenny & Vanissorn, 2012), dan Norwegia (Zidane & Andersen, 2018).

Selama 2016 s.d. 2018, Kementerian PUPR sebagai *role model* dalam penyelesaian tender konstruksi⁵ menghadapi masalah utama berupa *expectation gap* yang sangat besar antara target dan realisasi proyek perumahan, termasuk penyediaan rumah negara. Para peneliti terdahulu mengungkapkan bahwa *gap* tersebut, secara umum, disebabkan oleh: *delay* dan *cost overrun* (Al-Hazim, Salem, & Ahmad, 2017; Alaghbari, Kadir, Salim, & Ernawati, 2007; Alnuaimi, Taha, Al Mohsin, & Al-Harthi, 2010; Love, Sing, Wang, Edwards, & Odeyinka, 2013; Sullivan & Harris, 1986). Bahkan, Zidane dan Andersen mengeluarkan suatu dogma bahwa keterlambatan dalam proyek konstruksi adalah suatu kemestian: *“the delay in the construction industry is a “universal” phenomenon, and it has become a typical part of the project’s construction lifetime”* (2018, hal. 2).

Di sisi lain, Gunduz, Nielsen, & Ozdemir (2015) dengan lantang menjelaskan bahwa probabilitas dari suatu proyek spesifik, termasuk dalam hal ini proyek perumahan publik, akan mengalami keterlambatan adalah 52,5% (*medium-high level*). Angka tersebut berasal dari hasil pengolahan data dengan menggunakan model *fuzzy logic* yang mereka kembangkan. Di Australia, tingkat keterlambatan proyek konstruksi menunjukkan angka yang relatif lebih kecil jika dibandingkan dengan Turki, yaitu sebesar 11,42% dari total 276 proyek atau sebanyak 32 proyek mengalami *delay* (Love et al., 2013). Dampak nyata *delay* tersebut adalah *cost overrun*, pemutusan kontrak, dan masalah litigasi hukum (Gebrehiwet & Luo, 2017). Secara umum, keterlambatan proyek *-time delay-* dan biaya yang membengkak *-cost overrun-* ditimbulkan oleh pengelolaan administrasi proyek yang buruk, komunikasi yang tidak efektif antara vendor, konsultan perencana, konsultan pengawas, dan pemilik proyek, serta kelambanan dalam pengambilan keputusan terkait *contract change order* (Alhomidan, 2013; Roy, Sriram, Kamath, & Mathew, 2018).

Berdasarkan *expectation gap* dan penelitian terdahulu, muncul pertanyaan: apakah ada cara lain untuk meminimalisir *time and cost overrun* yang selama ini menjadi kendala utama dalam proyek perumahan? Pemerintah menyediakan salah satu alternatif praktis untuk menjawab pertanyaan tersebut, yaitu pembelian langsung rumah kepada pengembang perumahan.⁶ Sayangnya, belum ada Kementerian/Lembaga yang berani mengambil langkah tersebut, meskipun secara aturan,

⁵ Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

⁶ Peraturan Presiden Nomor 11 tahun 2018 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.

diperbolehkan.⁷ Hanya satu satuan kerja Kementerian Keuangan di Provinsi Sulawesi Barat yang pernah melakukan pembelian langsung rumah dinas dengan nilai di atas Rp1 milyar.⁸

Mengingat baru ada satu satuan kerja yang pernah melakukan mekanisme dimaksud, penelitian ini dilakukan dengan pendekatan studi kasus di Kementerian Keuangan. Meskipun demikian, hasil penelitian ini tetap relevan untuk dapat diadaptasi dalam pelaksanaan proyek penyediaan rumah negara di berbagai Kementerian/Lembaga, karena pemerintah memiliki kerangka aturan yang sama terkait hal tersebut.⁹ Oleh karenanya, tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk merumuskan model kriteria pembelian langsung rumah negara yang *fit-for-organization* berdasarkan praktik internasional terbaik dan peraturan yang berlaku.

Karya ilmiah ini disajikan dalam format sebagai berikut kerangka teori, bab ini menjelaskan tentang ruang lingkup penyediaan rumah negara dan beberapa isu terkait. Selanjutnya, metode penelitian, bab ini menggambarkan tentang tinjauan sistematis (*systematic review*) sebagai metodologi, metode pengumpulan data, dan metode analisis data. Yang terakhir adalah pemaparan hasil penelitian dan diskusi.

2. KERANGKA TEORI

2.1. Rumah Negara: Menyediakan Perumahan Yang Homogen Bagi Pegawai Negeri Sipil

Wang (2012) memiliki gagasan yang menarik terkait *public housing* bahwa penyediaan rumah oleh pemerintah sebenarnya ditujukan untuk memperkecil *differences in the built environment* yang menyangkut lokasi, kualitas, dan ukuran. Lebih lanjut dia menjelaskan bahwa satu hal yang menjadi ciri khas dari penyediaan rumah oleh pemerintah adalah *"the housing landscape was strictly regulated by a series of planning and building design guidelines"* (2012, hal. 370). Tujuan utama dari program penyediaan rumah bagi pegawai negeri ataupun masyarakat suatu negara adalah pemenuhan kebutuhan *basic shelter*, menciptakan stabilitas *living cost* suatu daerah, menjaga stabilitas sosial, dan meningkatkan *integration of society* secara keseluruhan (Field, 1987; Teo, 2015).

Pemerintah mendefinisikan rumah negara dengan konsep yang mirip dengan apa yang Rohe (1995) definisikan sebagai *cooperative housing*,

*"bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri."*¹⁰ Dari definisi tersebut, ada dua hal yang mencocoki konsep *cooperative housing*, yaitu: pertama, rumah dimiliki dan dikelola oleh pemerintah; kedua, penghuni rumah -pegawai negeri dan keluarganya- bebas menggunakan rumah sesuai tugas dan fungsinya (Miceli, Sazama, & Sirmans, 1994; Rohe, 1995). Problem utama yang dihadapi oleh pihak pengelola aset, dalam hal ini adalah pemerintah, yakni adanya kendala dalam serah terima rumah ketika penghuni lama harus mengalihkan hak pakainya kepada penghuni baru (Granath Hansson & Lundgren, 2019; Williams, 2004).

Penghuni lama enggan untuk keluar dari rumah negara yang telah lama dihuninya (Bockman, 2018). Sejatinya, ada cara yang sering dipakai oleh negara maju, seperti Amerika Serikat, untuk "menggusur" penghuni lama yang salah alamat dalam mengklaim rumah negara yang bukan miliknya, yaitu melakukan renovasi besar atas rumah tersebut, sehingga mau tidak mau penghuni lama akan mengungsi ke tempat lain, dengan demikian dia akan kehilangan *the most important claim to power*, yaitu raganya di dalam rumah (Bockman, 2018).

Lebih ekstrim lagi, Walker (2001) merumuskan formula jitu untuk mengatasi masalah penghuni lama yang enggan mengungsi: alihkan pengelolaan rumah kepada pihak swasta, batasi semua sumber daya yang menyuplai kebutuhan penghuni lama, kucilkan dia dari lingkungan sekitar, maka seiring berjalannya waktu rumah tersebut akan "menghancurkan" penghuninya.

2.2. Penyediaan Rumah Negara: Konvensional vs Masa Depan

Secara umum, pemerintah membatasi mekanisme pengadaan rumah negara pada empat cara, yaitu: bangun, beli, tukar, atau hibah.¹¹ Secara umum, penyediaan rumah negara bagi para pegawai negeri dilakukan melalui mekanisme pembangunan atau pekerjaan konstruksi.¹² Mekanisme tukar menukar dan hibah diatur dalam peraturan tentang pengelolaan barang milik negara.¹³ Sejauh ini pemerintah belum menerbitkan aturan khusus mengenai tata cara pengadaan rumah negara melalui mekanisme pembelian, padahal pemerintah

⁷ Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Yang Dikecualikan pada Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

⁸ Nota Dinas Kepala Kantor Satuan Kerja Kementerian Keuangan di Provinsi Sulawesi Barat tentang Konsultasi Pengadaan Rumah Negara. Nomor dan tanggal Nota Dinas tidak disebutkan demi menjaga etika penelitian.

⁹ *Loc.cit.*

¹⁰ *Loc.cit.*, Nomor 6.

¹¹ *Loc.cit.*, Nomor 6.

¹² Data Sistem Informasi Rencana Umum Pengadaan, Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.

¹³ Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

menyatakan dengan tegas bahwa: “*Pengadaan Rumah Negara dengan cara pembelian,...,dapat dilakukan secara langsung dengan masyarakat atau badan usaha.*”¹⁴

Keempat mekanisme pengadaan rumah negara yang dituangkan dalam Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008, telah lama ditinggalkan oleh negara-negara maju. Konsep *public services partnership* kini menjadi angin segar yang banyak diadopsi oleh Inggris (Morrison, 2016; Mullins, 2006) dan beberapa negara *Commonwealth*, seperti Irlandia Utara (Muir & Mullins, 2015; Mullins, Rhodes, & Williamson, 2001), Skotlandia (Gibb, 2003), dan Australia (Nygaard, Berry, & Gibb, 2008). Konsep yang diterapkan berupa *hybrid financing*, yaitu penyediaan rumah negara diserahkan kepada organisasi nirlaba yang bergerak di sektor *real estate* (Blessing, 2012; Morrison, 2016). Total dana yang dibutuhkan selanjutnya dibagi secara proporsional antara pemerintah dan organisasi nirlaba tersebut (Moore, 2018; Muir & Mullins, 2015). Mekanisme pengadaan diserahkan kepada organisasi nirlaba dengan mengusung 2 prinsip utama, yaitu negosiasi harga dengan tetap mempertimbangkan *value-for-money* serta penerapan kontrak *design-and-build* (Goodchild & Chamberlain, 1999).

Ke depannya, apabila pemerintah belum mampu menerapkan *public services partnership* ala Inggris, maka pemerintah dapat menerapkan salah satu konsep yang sangat menarik, yaitu pengalihan hak rumah negara kepada pegawai negeri melalui mekanisme sewa beli (Kurniati, 2018). Tidak perlu lagi dicetuskan suatu perubahan yang radikal terhadap *institutional logic* dan peraturan terkait yang berlaku. Dalam konteks ini, Kurniati (2018) mengusulkan metode *leasing with bargain purchase option* sebagai salah satu opsi yang legal dan tidak bertentangan dengan hukum perdata di Indonesia:

“Sewa Beli merupakan dasar penguasaan/pemilikan rumah negara golongan III oleh pegawai negeri, melalui pembuatan “perjanjian sewa beli” antara pegawai negeri atau penghuni dengan Menteri yang bertanggung jawab dalam bidang pekerjaan umum mewakili Pemerintah Indonesia, yaitu Direktur Jenderal Cipta Karya.” (hal. 242)

3. METODE PENELITIAN

3.1. Pendekatan Penelitian

Tujuan utama dari penelitian ini adalah untuk mencari kriteria yang “pas” terkait pembelian langsung rumah negara dengan melihat praktik yang umum dilakukan di beberapa negara, kemudian memanfaatkan celah yang diberikan oleh peraturan yang berlaku untuk mendesain model kriteria yang cocok bagi pemerintah

berdasarkan praktik umum tersebut. Untuk mencapai tujuan penelitian tersebut, pendekatan yang paling tepat adalah menggunakan pendekatan kualitatif. Untuk menemukan celah hukum bagi mekanisme pembelian langsung, peneliti memilih untuk menggunakan pendekatan yuridis normatif, sedangkan untuk mendesain model kriteria terbaik, peneliti menggunakan pendekatan *systematic review*.

3.1.1 Normative Jurisprudence Review: Menemukan Hukum Pembelian Langsung Rumah Negara

Penelitian ini mengadaptasi cara Kurniati memberikan penyelesaian atas fenomena hukum melalui pendekatan yuridis normatif: “*usaha untuk menemukan apakah hukumnya yang sesuai untuk diterapkan guna menyelesaikan suatu perkara tertentu dan dimanakah bunyi peraturan hukum itu dapat ditemukan.*” (2018, hal. 235). Langkah awal menurut Jackson adalah menelusuri peraturan-peraturan yang berkaitan dengan objek studi (dalam hal ini peraturan di bidang pengelolaan rumah negara), setelah itu melakukan *break-down* terhadap peraturan-peraturan tersebut untuk menjawab fenomena hukum yang terjadi (2016). Melalui pendekatan ini, *law is the object of the study* (Christiani, 2016).

3.1.2 Systematic Review: Memotret Praktik Terbaik Internasional

Pemerintah belum memiliki aturan turunan mengenai mekanisme pembelian langsung rumah negara kepada *pengembang perumahan*, padahal beberapa negara maju di Britania Raya, Australia, dan Eropa sudah terlebih dahulu melaksanakan mekanisme tersebut melalui skema *public service partnership* (Bijen & Piracha, 2017; Czischke, 2009; Morris, 2013; van Kempen & Priemus, 2002). Oleh karenanya, *systematic review* merupakan metodologi yang paling tepat untuk mencapai tujuan penelitian, sebagaimana dijelaskan oleh Tranfield (2003) serta Broadbent & Guthrie (2008) bahwa tinjauan sistematis merupakan elemen penting untuk memperoleh *evidence-based informed knowledge*.

Suatu tinjauan dikategorikan sebagai *systematic review* apabila 3 prosedur utama dilakukan oleh peneliti ketika melakukan tinjauan tersebut, yaitu: “*clearly formulated question, identifies quality relevant studies, and summarizes the evidence by use of explicit methodology.*” (Khan, Kunz, Kleijnen, & Antes, 2003, hal. 118). Secara umum, tinjauan sistematis memiliki tahapan yang sama dengan *meta-analysis*, akan tetapi perbedaannya adalah tinjauan sistematis lebih menekankan pada relevansi dari isi dokumen yang dibandingkan dengan kriteria seleksi yang

¹⁴ *Loc.cit.*, Nomor 6, Pasal 3 Ayat (3).

telah ditetapkan sebelumnya (Grum & Kobal Grum, 2015; E. Walker, Hernandez, & Kattan, 2008), serta lebih menitikberatkan pada analisis statistik deskriptif (Broadbent & Guthrie, 2008).

3.2. Metode Pengumpulan dan Analisis Data

Metode pengumpulan data mengikuti pendekatan yang peneliti gunakan dalam penelitian ini. Berdasarkan sifat dasarnya, pendekatan normatif yuridis dan tinjauan sistematis lebih menekankan pada data sekunder dibandingkan data primer. Namun, peneliti tetap membutuhkan data primer untuk mengonfirmasi *output* dari kedua pendekatan tersebut. Data sekunder diperoleh dari peraturan, artikel ilmiah yang dimuat dalam jurnal, dan dokumen internal instansi. Data primer berasal dari hasil wawancara dan observasi.

Durasi wawancara adalah 1-30 menit. Informan yang digunakan dalam penelitian ini merujuk pada tabel 1. Sementara itu, observasi dilakukan dalam kurun waktu Januari s.d. Maret 2019, dengan mengikuti beberapa rapat internal di Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan Kementerian Keuangan yang membahas tentang pembelian langsung rumah dinas. Metode analisis data yang digunakan adalah *thematic analysis*. Caranya ialah hasil dari pengumpulan data dianalisis dan dikelompokkan berdasarkan tema umum (Creswell, 2014; Eisenstadt, 1989). Untuk memastikan bahwa artikel ini memiliki validitas yang tinggi, peneliti melakukan triangulasi sumber data dan *closeness* dengan informan (Creswell, 2007; Kamayanti, 2016b).

3.3. Tahapan Penelitian

3.3.1. Tahapan Normative Jurisprudence Review

Prinsip pendekatan normatif yuridis yang Jackson (2016) lakukan diadaptasi dalam penelitian ini. Tahapan pertama, peneliti

menelusuri seluruh peraturan yang berkaitan dengan rumah negara, seperti peraturan pengadaan barang/jasa pemerintah, dan peraturan pengelolaan rumah negara. Kedua, peneliti mengonfirmasi makna dari aturan hukum yang berlaku di bidang rumah negara kepada instansi penerbit aturan tersebut. Ketiga, peneliti melakukan *thematic analysis* atas hasil penelusuran dan konfirmasi tersebut untuk memperoleh kesimpulan mengenai hukum pembelian langsung rumah negara.

3.3.2. Tahapan Systematic Review

Adaptasi, modifikasi, dan terapkan adalah fondasi yang digunakan dalam penelitian ini berdasarkan *systematic review framework* yang diusung oleh Grum & Kobal Grum (2015), Soaita, Serin, & Preece (2019), dan Woodhall-Melnik & Dunn (2016) dalam penelitian mereka di bidang *public and cooperative housing*; serta Broadbent & Guthrie (2008) dalam penelitian mereka di bidang *public sector accounting*. Tahapan tinjauan sistematis dalam penelitian ini adalah pertama, perumusan kriteria tinjauan, peneliti menentukan tujuan penelitian dan beberapa kriteria seleksi mengenai artikel relevan yang akan dimasukkan ke dalam kajian literatur. Kriteria seleksi dimaksud, yaitu: (a) artikel harus orisinal dimuat di dalam jurnal atau prosiding yang terpublikasi; (b) artikel harus memiliki metode analisis yang jelas dan dapat memperkuat hasil penelitian; (c) artikel harus memiliki kata kunci yang terkait pada judul, abstrak, kesimpulan, penghargaan, atau teks utama; dan (d) artikel menjelaskan tentang variabel, kriteria, atau indikator yang digunakan dalam pengambilan keputusan terkait pembelian properti oleh konsumen atau penyediaan rumah oleh pemerintah

Tabel 1. Daftar Informan

Kode Informan	Instansi	Jabatan	Metode	Konfirmasi Output	Waktu
A	Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan	Kepala Bagian	Tatap Muka	Yuridis Normatif	Februari 2019
B	Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan	Kepala Subbagian	Tatap Muka	Yuridis Normatif	Februari 2019
C	Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan	Pelaksana	Tatap Muka	Yuridis Normatif dan Tinjauan Sistematis	Maret 2019 dan Agustus 2019
D	Sekretariat Direktorat Jenderal Kekayaan Negara	Kepala Subbagian	Tatap Muka	Yuridis Normatif	Januari 2019
E	Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah	Kepala Seksi	Whatsapp	Yuridis Normatif	Februari 2019

Kedua, identifikasi artikel relevan. Pada tahap ini, peneliti memilih dasar pencarian artikel, yaitu tempat publikasi jurnal yang memiliki reputasi internasional dan terindex Scopus: Emerald Publishing, JSTOR, dan Elsevier. Beberapa artikel lain yang tidak dimuat dalam jurnal terindex Scopus, akan tetapi memiliki tingkat sitasi yang tinggi, tetap peneliti masukkan ke dalam *list*. Rentang waktu pencarian artikel adalah 20 tahun, yaitu: tahun 1999 s.d. 2019. 3 kata kunci digunakan, yaitu *House Selection, Analytic Hierarchy Process AND Site Selection, Analytic Hierarchy Process AND Store Location Selection*. Kata kunci lainnya adalah *House Purchasing, Buying House, serta Home-purchasing*.

Ketiga, klasifikasi artikel relevan. Peneliti melakukan pengelompokan atas seluruh artikel yang diperoleh pada tahap kedua. Dalam melakukan seleksi artikel, langkah yang peneliti lakukan adalah membaca judul artikel, abstrak, dan kata kunci. Apabila peneliti memperoleh informasi yang menggambarkan tentang kriteria pembelian rumah, mengunduh artikel tersebut kemudian peneliti membaca *full paper*. Klasifikasi awal atas artikel yang relevan disusun dengan menggunakan Microsoft Excel. Selanjutnya, peneliti melakukan *thematic analysis coding* atas artikel yang relevan, sehingga diperoleh beberapa kriteria yang disusun berdasarkan tema umumnya.

Keempat, ikhtisar hasil tinjauan. Pada tahap ini, seluruh artikel dipetakan berdasarkan tema umum kriteria. Beberapa keterangan penting terkait artikel tersebut, seperti: judul, nama penulis, dan abstrak, diinput ke dalam Mendeley untuk memperkuat referensi. Kelima, konfirmasi

hasil tinjauan. Kriteria sementara yang peneliti peroleh dari tahap keempat dikonfirmasi kepada informan C sekaligus mewawancarainya untuk memperoleh kesimpulan yang lebih mendalam. Keenam, perumusan model. Kesimpulan akhir diperoleh untuk disajikan menjadi model kriteria pembelian langsung rumah negara.

4. HASIL PENELITIAN

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, penelitian ini menggunakan metode kualitatif. Sifat dasar dari penelitian kualitatif adalah kaya akan informasi dan menitikberatkan pada kedalaman pengungkapan jawaban atas fenomena yang terjadi (Burrell & Morgan, 1979; Kamayanti, 2016a; Sarantakos, 2013). Oleh karenanya, penyajian hasil penelitian akan mengikuti sifat dasar dari penelitian kualitatif dan sedikit menggunakan diksi yang menyentil dan penuh retorika (Boje, Rosile, Durant, & Luhman, 2004; Sukoharsono, 2012).

4.1. *Normative Jurisprudence Review: Hukum Pembelian Langsung Kepada Pengembang*

Apa yang harus dilakukan pemerintah jika ingin menyediakan rumah bagi pegawai negeri?

Dalam melakukan penyediaan rumah bagi pegawai negeri, terdapat beberapa hal yang perlu dilakukan pemerintah. Setelah anggaran tersedia, ada 2 hal mendasar yang harus pemerintah lakukan: pertama, menyusun spesifikasi rumah sesuai syarat teknis minimal; kedua, melakukan pengadaan sesuai prosedur. Aturan hukum yang memberikan alas hak kepada pemerintah terkait pengadaan dan spesifikasi rumah negara adalah sebagaimana tercantum pada Tabel 2.

Tabel 2. Landasan Hukum Pengadaan Rumah Negara

Peraturan	Ruang Lingkup	Tema Umum
Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1994 Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008	Bangunan Gedung Rumah Negara Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara	Spesifikasi Teknis Pengadaan Pengadaan
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008	Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara.	Spesifikasi Teknis Pengadaan
Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 17/PRT/M/2018 Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2018	Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008 Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Yang Dikecualikan pada Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah.	Pengalihan Hak Pengadaan Pengadaan

Sumber: Peraturan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Pengelolaan Rumah Negara, Diolah.

Mengacu pada seluruh peraturan dalam tabel 2, yang dimaksud dengan rumah negara, yaitu

"bangunan fungsi hunian, rumah, yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau

hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.” Jadi, rumah negara termasuk salah satu fasilitas yang diterima oleh pegawai negeri. Untuk menjadi pegawai negeri, seseorang harus memenuhi 4 syarat, yaitu memenuhi syarat yang ditentukan (seleksi pegawai negeri dan prajabatan), diangkat oleh pejabat yang berwenang, dan digaji berdasarkan peraturan yang berlaku.¹⁵

Peraturan terkait spesifikasi teknis rumah negara memberikan keterangan yang sangat detail. Namun demikian, spesifikasi teknis yang paling mendasar berkaitan dengan tipe rumah dan luas bangunannya (Tabel 3). Adapun cara pemerintah menyediakan rumah negara yang sesuai spesifikasi teknis dapat dilakukan dengan 4 cara, sebagaimana mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 jo. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008, yaitu: pembangunan¹⁶, tukar menukar atau tukar bangun¹⁷, hibah¹⁸, atau pembelian. Tiga cara pertama telah diatur dalam peraturan tersendiri.

Penjelasan mengenai penemuan hukum dari pembelian langsung rumah negara akan disajikan dalam bentuk tanya jawab untuk memudahkan pemahaman. Jika pemerintah hendak melakukan penyediaan rumah negara melalui mekanisme pembelian langsung, bagaimana penjelasan hukumnya? Untuk menjawab pertanyaan tersebut, peneliti merujuk pada pernyataan dalam Peraturan Presiden Nomor 11 tahun 2008, Pasal 3 ayat (3), bahwa: “Pengadaan Rumah Negara dengan cara **pembelian**, tukar menukar, tukar bangun, atau

hibah dapat dilakukan secara langsung dengan masyarakat atau badan usaha.” Peraturan tersebut ditetapkan pemerintah pada tahun 2008, akan tetapi pemerintah memiliki peraturan terbaru mengenai pengadaan barang/jasa pemerintah, yaitu: Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018. Oleh karenanya, tata acara pengadaan rumah negara kini mengacu pada Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018.

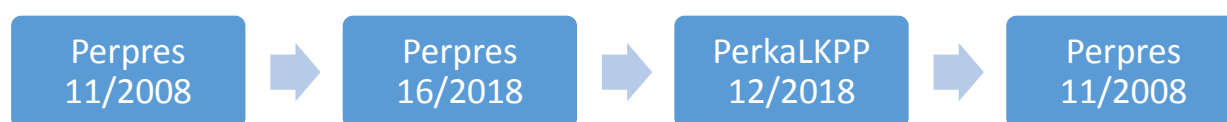
Apakah pembelian rumah negara termasuk ke dalam ruang lingkup pengadaan barang/jasa sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018? Pasal 61, ayat (1), huruf d, Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018 menjelaskan bahwa pengadaan rumah negara termasuk ke dalam: “pengadaan barang/jasa yang diatur dengan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya, yang merupakan **salah satu ketentuan yang dikecualikan** dari ketentuan Peraturan Presiden dimaksud.” Regulasi yang mengatur tentang pengadaan barang/jasa yang dikecualikan dari Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018, adalah Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2018. Dalam Pasal 8 dan bagian Lampiran Angka 5, Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2018, disebutkan bahwa: “pengadaan Barang/Jasa yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan lain dilaksanakan sesuai ketentuan sebagaimana diatur dalam masing-masing peraturan perundangundangan dimaksud.” Alur penjelasan hukum pembelian langsung rumah negara kepada pengembang perumahan dituangkan dalam bentuk gambar, sebagai berikut:

Tabel 3. Spesifikasi Teknis Utama Rumah Negara

Jenis	Luas Bangunan	Luas Tanah	Jabatan
Tipe Khusus	400 M ²	1000 M ²	Menteri
Tipe A	250 M ²	600 M ²	Eselon I
Tipe B	120 M ²	350 M ²	Eselon II
Tipe C	70 M ²	120 M ²	Eselon III
Tipe D	50 M ²	120 M ²	Eselon IV
Tipe E	36 M ²	100 M ²	Pelaksana

Sumber: Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008.

Gambar 1. Alur Dasar Hukum Pengadaan Rumah Negara



Sumber: Peraturan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah dan Peraturan Pengelolaan Rumah Negara, Diolah.

¹⁵ Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 jo. Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian

¹⁶ Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 9 Tahun 2018

tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Melalui Penyedia.

¹⁷ Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

¹⁸ Ibid.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa pengadaan rumah negara melalui mekanisme pembelian langsung termasuk ke dalam pengadaan yang dikecualikan ketentuannya dari Peraturan Presiden Nomor 16 tahun 2018 sebagaimana dimaksud dalam Peraturan LKPP Nomor 12 Tahun 2018. Yang menjadi alasan hukum terkait pengecualian tersebut adalah ketentuan mengenai pembelian langsung rumah negara telah diatur tersendiri dalam Peraturan Presiden Nomor 11 tahun 2008. Namun demikian, Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 tidak menjelaskan lebih lanjut mengenai tata cara pembelian langsung rumah negara sehingga terjadi kesimpangsiuran mengenai tata cara pembelian langsung dimaksud.

Untuk menelaah lebih lanjut mengenai validitas dari kesimpulan tersebut, peneliti melakukan observasi di Biro Manajemen Barang Milik Negara dan Pengadaan (Romadan), selama kurun waktu Januari s.d. Maret 2019. Secara umum, ada 4 kejadian penting yang terjadi selama peneliti melakukan kegiatan observasi. 4 kejadian penting tersebut terangkum pada Gambar 2.

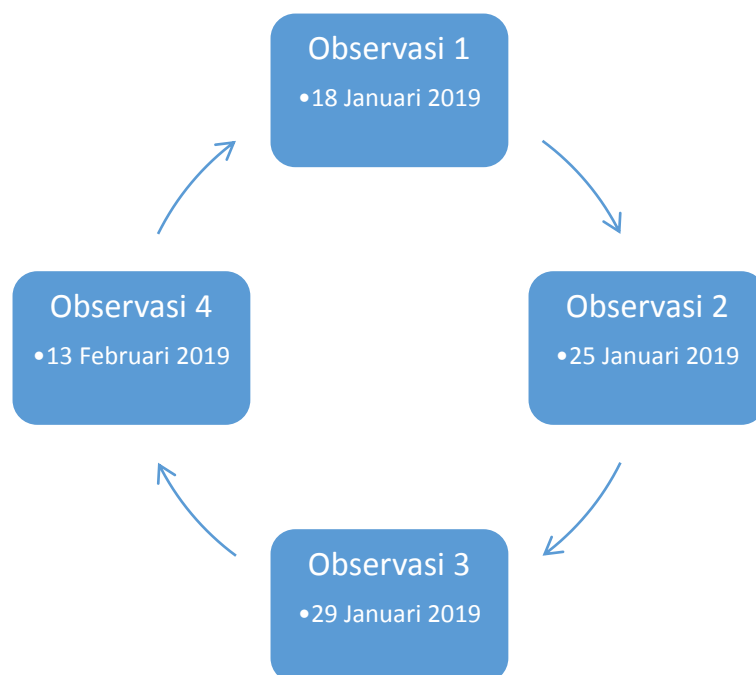
Pada tahun 2019, Romadan sedang menghadapi tantangan besar, yaitu Kementerian Keuangan memiliki dua satuan kerja yang hendak mengeksekusi pengadaan rumah negara via pembelian langsung ke *pengembang perumahan*. Dua satuan kerja dimaksud adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Mamuju yang berada dibawah Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara (DJKN), dan Kantor Pelayanan Perbendaharaan Negara Mamuju yang berada dibawah Direktorat Jenderal Perbendaharaan (DJPB). Romadan telah diberi amanah oleh Menteri Keuangan sebagai "Pembina Pengadaan Barang/Jasa Kementerian Keuangan." Sehingga, mau tidak mau instansi tersebut harus segera merumuskan langkah yang tepat untuk menjawab tantangan tersebut.

Oleh karenanya, Romadan melakukan beberapa kegiatan yang melibatkan para *stakeholders* pengadaan Rumah Negara. Salah satu kegiatan dimaksud, yaitu rapat dengan kantor pusat DJKN untuk membahas rencana implementasi pembelian rumah negara. Berikut catatan observasi mengenai kegiatan rapat dimaksud:

"Pada tanggal 18 Januari 2019, peneliti ikut serta dalam rapat dengan Bagian Perlengkapan DJKN untuk menggali pengalaman dan permasalahan terkait pengadaan rumah negara di lingkungan DJKN. Kesimpulan dari rapat tersebut adalah DJKN belum pernah melakukan pengadaan rumah negara dengan skema pembelian langsung. Yang sudah pernah melakukannya adalah salah satu satuan kerja pada Direktorat Jenderal Perbendaharaan Negara Provinsi di Sulawesi Tengah pada tahun anggaran 2018. Mereka melakukan pembelian langsung atas 1 unit rumah untuk eselon II dan 5 unit rumah untuk eselon III dengan nilai di atas Rp1 milyar."

Gambar 2. Rangkaian Observasi



Selanjutnya, Romadan memerlukan masukan dari Inspektorat Jenderal (Itjen) terkait rencana implementasi pembelian rumah negara di DJKN, sekaligus menggali lebih detail terkait prosedur implementasinya. Di sini, Itjen berperan penting untuk kelanjutan dari rencana tersebut. Apabila Itjen meragukan landasan hukum serta prosedur implementasi dari mekanisme pembelian langsung rumah negara di DJKN, tentu Romadan dan DJKN tidak akan berani mengambil risiko untuk mengeksekusi mekanisme tersebut. Untuk mengetahui lebih jauh mengenai sikap Itjen dalam perkara ini, dapat disimak dalam catatan observasi berikut:

"Pada tanggal 25 Januari 2019, peneliti menemani para kepala subbagian dalam rapat dengan Inspektorat Jenderal untuk membahas tentang tata cara pengadaan rumah negara di lingkungan Kementerian Keuangan Tahun Anggaran 2019.

Kesimpulan rapat, yaitu: pengadaan rumah negara akan lebih efektif dan lebih cepat jika dilakukan dengan skema pembelian langsung. Skema tersebut pada dasarnya memiliki landasan hukum untuk diimplementasikan sebagaimana diatur dalam PermenPU No. 22/2008. Namun, perlu diperhatikan pula terkait dengan ketersediaan stok rumah dari developer tersebut.

Apabila rumah tidak ready stock, maka satuan kerja dapat melakukan pembelian rumah secara pesanan dengan syarat: memperhatikan ketentuan penetapan status rumah negara jika penyedia wanprestasi sebagaimana mengacu pada peraturan di bidang pengelolaan barang milik negara, serta memastikan bahwa ketentuan pembayaran kontrak harus tetap mengacu pada peraturan di bidang perbendaharaan negara.

Perlu dicari informasi lebih lanjut terkait bagaimana best practice dan experience yang dimiliki oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat dalam melakukan pengadaan rumah negara di lingkungannya."

Setelah mengetahui sikap Itjen, Romadan segera menindaklanjuti masukan Itjen dengan menyelenggarakan workshop yang didesain secara khusus untuk membahas implementasi aturan pembelian rumah negara yang dilakukan oleh Kementerian PUPR. Kementerian PUPR kemudian menyerahkan pengaturan terkait mekanisme pembelian rumah negara kepada LKPP.

"Pada tanggal 29 Januari 2019, peneliti ikut membantu tim Biro untuk menyukseskan workshop tentang Implementasi Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 22/2018, tentang Pembangunan Gedung Negara, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No.

22/2008, tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, di Lingkungan Kementerian Keuangan Tahun Anggaran 2019.

Kesimpulan dari workshop tersebut: Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tidak mengeluarkan pedoman teknis terkait pembelian langsung rumah negara. Tata cara pembelian tersebut sudah seyogyanya merujuk pada peraturan pengadaan barang/jasa pemerintah yang diterbitkan oleh LKPP."

Selanjutnya Romadan melakukan konsultasi teknis kepada LKPP untuk menanyakan kemungkinan melaksanakan pengadaan rumah negara melalui skema pembelian langsung kepada pengembang perseorangan maupun badan usaha atau mengikuti skema pengadaan barang sebagaimana diatur dalam Peraturan Presiden Nomor 16 tahun 2018. Romadan pun menyampaikan pertanyaan mendasar kepada LKPP, yaitu apakah Kementerian Keuangan diperbolehkan menyusun pedoman internal mengenai pembelian langsung rumah negara? Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai respon LKPP, simak catatan hasil observasi berikut ini:

"Pada tanggal 13 Februari 2019, Romadan secara pro aktif mengadakan rapat konsultasi di kantor LKPP.

Peneliti pun ikut serta dalam rapat tersebut karena rasa penasaran untuk melihat seperti apa respon LKPP terkait mekanisme pembelian rumah negara dari masyarakat atau badan usaha.

Karena, yang mendorong Salah satu satuan kerja di DJPN untuk mengeksekusi pembelian rumah langsung kepada developer adalah orang yang ada di depan peneliti ketika rapat. Berkaca mata, gemuk, dan jenggot tipis.

Kesimpulannya adalah pengadaan rumah negara termasuk ke dalam pengadaan yang dikecualikan sebagaimana mengacu pada Peraturan LKPP Nomor 9 Tahun 2018.

Ruang lingkup pengecualiannya dapat meliputi sebagian atau seluruh Tahapan Pengadaan Barang/Jasa Melalui Penyedia yang terdiri dari: perencanaan pengadaan, persiapan pengadaan, persiapan pemilihan, proses pemilihan, pelaksanaan kontrak, dan serah terima.

Pengadaan rumah negara dapat dilakukan dengan skema pembelian langsung sebagaimana mengacu pada PermenPU No. 22/2008.

Tata cara pembelian langsung tersebut dapat diatur melalui aturan internal Kementerian Keuangan yang ruang lingkupnya dapat

meliputi sebagian atau seluruh Tahapan Pengadaan Barang/Jasa Melalui Penyedia."

Jawaban dari LKPP tersebut membuat Romadan menjadi semakin yakin untuk menyusun aturan internal terkait mekanisme pembelian langsung rumah negara. Bahkan, LKPP mempertegas *standing position* mereka untuk mendukung langkah Kementerian Keuangan agar segera menyusun aturan internal tersebut. LKPP juga menyarankan agar Kementerian Keuangan menjadikan *local best practice* sebagai fondasi mekanisme pembelian langsung rumah negara dari *pengembang perumahan*, baik perorangan maupun badan usaha. Hal ini diketahui dari surat dinas dari salah satu direktur di LKPP yang ditujukan kepada Kepala Romadan, bahwa:

"belum ada pengaturan lebih lanjut mengenai mekanisme pembelian rumah secara langsung kepada masyarakat atau badan usaha dan untuk memperjelas mekanisme pelaksanaan pembelian rumah negara, dapat disusun pedoman pelaksanaan sesuai dengan praktik bisnis pembelian rumah dengan memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan."

Berdasarkan hasil tinjauan yuridis normatif serta catatan observasi yang telah dijelaskan sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa pertama, Kementerian Keuangan dapat menyusun suatu pedoman pelaksanaan internal sesuai dengan praktik bisnis pembelian rumah dengan memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan. Kedua, ketersediaan stok rumah harus menjadi pertimbangan utama. Apabila rumah tidak *ready stock*, dapat dilakukan pembelian rumah secara pesanan dengan memperhatikan: (1) ketentuan penetapan status rumah negara jika penyedia wanprestasi sebagaimana mengacu pada peraturan di bidang pengelolaan barang milik negara, serta (2) ketentuan pembayaran kontrak sebagaimana mengacu pada peraturan di bidang perbendaharaan negara.

4.2. Systematic Review: 6 Kriteria Terbaik untuk Pembelian Rumah Negara

Tabel 4 menunjukkan hasil pencarian berdasarkan kata kunci yang dimasukkan pada laman: Emerald, JSTOR, dan Science Direct. Rentang waktu pencarian artikel adalah 20 tahun, sejak tahun

1999 s.d. 2019. Awalnya, peneliti melakukan *"test the water"* dengan memasukkan kata kunci: *Housing*, pada laman: *Advanced Search*, menu: *Title, Abstract, or Keywords*. Kemudian pada menu: *Year*, diketik: 1999-2019. Hasilnya adalah muncul puluhan ribu artikel yang memiliki kata *Housing* pada Judul, Abstrak, atau Kata Kunci. Peneliti pun menyadari bahwa hal tersebut menunjukkan bahwa kata kunci yang dimasukkan ternyata kurang spesifik.

Percobaan pencarian artikel tidak berhenti sampai disitu. Terus menerus percobaan dilakukan sampai akhirnya diperoleh 3 jenis kata kunci yang merupakan 3 kata kunci terbaik dari sekian banyak kata kunci yang digunakan selama proses identifikasi artikel relevan. 3 kata kunci terbaik tersebut tersaji pada Tabel 4. Pada saat kata kunci *House Selection* dimasukkan, basis data Emerald menemukan 21 artikel. Akan tetapi, tidak semua artikel memenuhi 4 kriteria seleksi yang ditetapkan dalam penelitian ini. Secara umum, tidak ditemukan informasi mengenai kriteria dalam pengambilan keputusan untuk membeli properti, baik rumah, tanah, atau gedung kantor. Akhirnya diperoleh 5 artikel yang memenuhi kriteria seleksi dari 21 artikel tersebut.

Bender, Din, Hoesli, & Brocher (2000), Bender, Din, Hoesli, & Laakso (1999), dan Wu (2010) memiliki kesamaan tema penelitian, yaitu tentang pemilihan lingkungan tempat tinggal. Secara umum, penelitian mereka mengukur tentang kriteria apa saja yang mendasari para responden ketika memilih lingkungan tempat tinggal. Para responden di Swiss lebih menekankan pada jarak ke pusat perbelanjaan, jarak ke sekolah, dan jarak ke pusat transportasi sebagai 3 kriteria utama dalam memilih lingkungan tempat tinggal untuk rumah mereka (Bender et al., 2000, 1999). Sementara Ho, Newell, & Walker (2005) menyusun Building Quality Index di Australia berdasarkan survei kepada 115 pemangku kepentingan properti. Kriteria terpenting yang menentukan kualitas suatu bangunan adalah fungsionalitas bangunan dan layanan yang kredibel dari pihak pengelola. Di Hong Kong, Lo, Hui, & Ching (2013) melakukan penelitian tentang kriteria untuk mengukur kredibilitas pengelola apartemen. Para penghuni apartemen yang sudah lanjut usia lebih menekankan pada pentingnya tindakan pemeliharaan dan perbaikan dari gedung apartemen yang mereka tempati. Sedangkan para penghuni yang masih muda lebih menyukai lingkungan yang nyaman dan bersih.

Tabel 4. Jumlah Artikel Yang Muncul Berdasarkan 3 Kata Kunci Terbaik

No	Kata Kunci	Emerald	JSTOR	Science Direct
1	<i>House Selection</i>	21	27	50
2	<i>Analytic Hierarchy Process AND Site Selection</i>	100	38	103
3	<i>Analytic Hierarchy Process AND Store Location Selection</i>	2	0	5

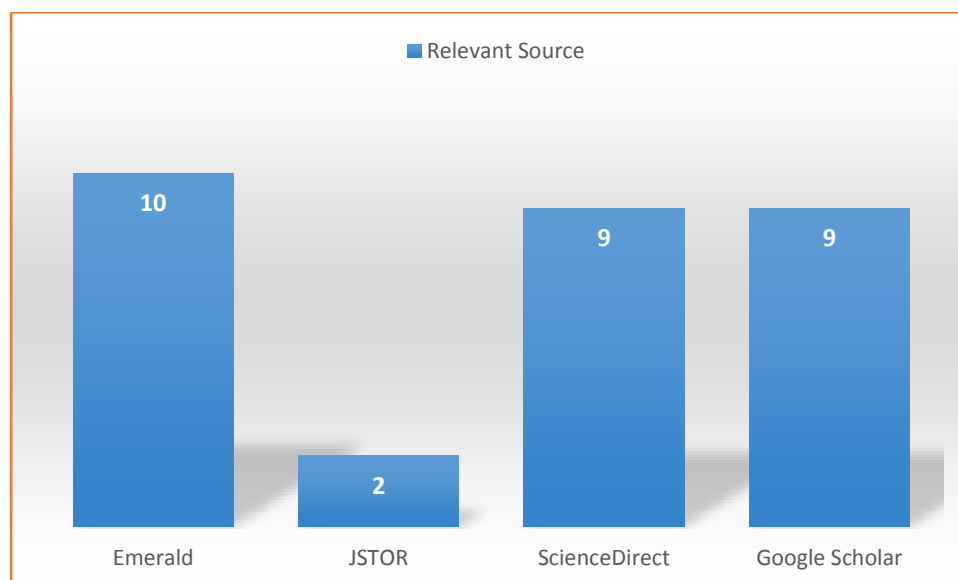
Selain Emerald, kami juga melakukan pencarian pada basis data Elsevier-Science Direct. Ketika diinput kata kunci: *Analytic Hierarchy Process AND Site Selection*, peneliti menemukan 103 artikel. Setelah peneliti telusuri dan seleksi, diperoleh 4 artikel yang memenuhi kriteria seleksi. Menariknya, semuanya memiliki tema penelitian yang sama, yaitu: pemilihan lokasi untuk mendirikan bangunan. Erbiyik, Özcan, & Karaboğa (2012) mengambil studi terkait pemilihan lokasi untuk pendirian toko Aygin Milk Inc. di Turki. Sementara Kuo, Chi, & Kao (1999, 2002) melakukan penelitian terkait pemilihan lokasi toko yang representatif di Taiwan. Studi tentang pemindahan ibukota Jepang dilakukan oleh Takamura & Tone (2003).

Studi yang paling banyak memberikan *insight* tidak diperoleh dari 3 publisher utama: Emerald, JSTOR, dan Elsevier-Science Direct, melainkan dari penelitian Ball & Srinivasan (1994) dan

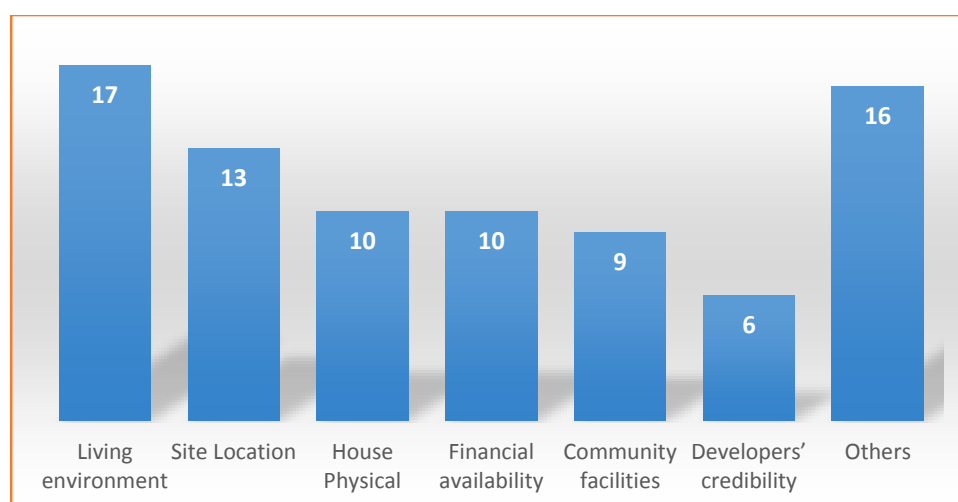
Schniederjans, Hoffman, & Sirmans (1995). Mereka merumuskan model mengenai 4 kriteria utama yang sering dipakai oleh konsumen dalam pemilihan rumah pada proyek perumahan di Amerika Serikat. Empat kriteria utama tersebut adalah jarak ke pusat keramaian, komunitas, lingkungan tempat tinggal, dan kualitas bangunan.

Secara umum, peneliti menemukan 346 artikel berdasarkan 3 kata kunci terbaik, 30 artikel diantaranya memenuhi seluruh kriteria seleksi. Sebaran dari 30 artikel tersebut terangkum pada Grafik 4. Peneliti melakukan kodifikasi terhadap 30 artikel tersebut, dengan tema umum: *living environment, site location, house physical, financial availability, community facilities, dan developers' credibility*. Dari satu artikel, dapat diperoleh 1-3 tema umum. Sehingga, hasil dari tahap ikhtisar hasil tinjauan adalah sebagaimana terangkum pada Grafik 5.

Grafik 4. Jumlah Artikel Yang Memenuhi Kriteria Seleksi



Grafik 5. Klasifikasi Artikel Berdasarkan Tema Umum



4.3. Diskusi: Perumusan Model Kriteria Pembelian Langsung Rumah Negara

Peraturan yang berlaku telah memberikan ruang kepada pemerintah untuk melakukan pembelian rumah negara kepada pengembang, baik perorangan ataupun badan usaha. Berdasarkan hasil tinjauan yuridis normatif, masing-masing Kementerian diberikan keleluasaan untuk menyusun suatu pedoman pelaksanaan internal sesuai dengan praktik bisnis pembelian rumah dengan memperhatikan prinsip-prinsip pengadaan. Kriteria yang mendasari seseorang untuk mengambil keputusan pembelian rumah berdasarkan praktis bisnis internasional diperoleh melalui tinjauan sistematis. Kriteria tersebut terangkum pada Tabel 5.

Enam kriteria di atas kemudian dikonfirmasi kepada informan C untuk mengetahui apakah seluruh kriteria tersebut dapat digunakan apabila diimplementasikan di pemerintahan, khususnya Kementerian Keuangan. Informan sangat berpengalaman dalam menangani kasus-kasus konstruksi di Kementerian Keuangan selama 20 tahun terakhir. Dia sangat menekankan pada ketersediaan lahan dan ketersediaan anggaran sebagai syarat utama bagi satuan kerja yang ingin melakukan pembelian langsung rumah negara kepada *pengembang perumahan*. Untuk mengetahui lebih dalam mengenai makna “ketersediaan lahan dan anggaran”, informan C menjelaskan:

“Ada dua hal yang penting Res. Satu, kita harus melihat dulu apakah satuan kerja yang mengajukan usulan pembelian rumah dinas

memiliki tanah di wilayah kerjanya. Kalau dia tidak punya tanah, coba lihat di satuan kerja lain, apakah ada tanah yang idle? Kalau tidak ada, baru kita bisa eksekusi. Terus, anggaran untuk pembelian rumah harus jelas tercantum pada DIPA satuan kerja yang bersangkutan.” – Kutipan wawancara pada tanggal 23 Agustus 2019.

Selain itu, Informan C juga menambahkan bahwa spesifikasi teknis rumah sebisa mungkin tidak kurang dari syarat minimal yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006. Ketersediaan rumah tidak harus *ready stock*, tetapi bisa juga dilakukan pembelian secara pesanan, dengan syarat: apabila pengembang perumahan wanprestasi, maka pemerintah membatalkan pembelian dan pengembang perumahan akan dikenakan sanksi.

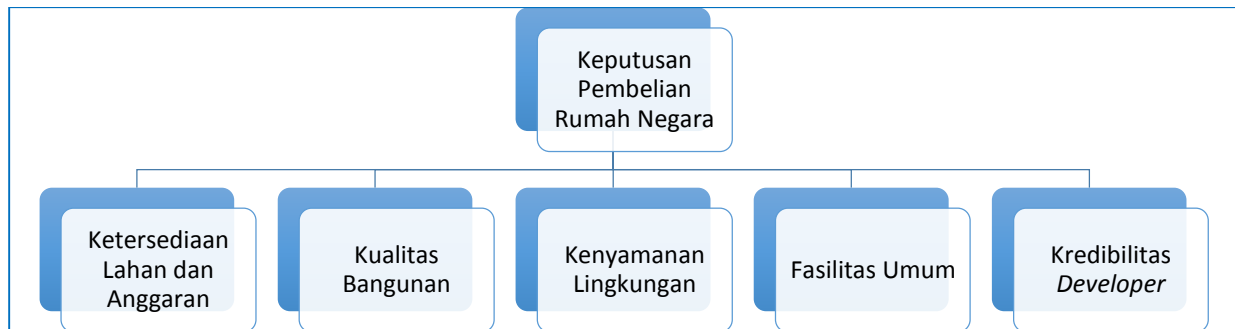
“Rumah tidak harus ready stock menurutku. Bisa juga dengan pesanan. Tapi satu hal yang perlu diperhatikan, developer harus siap diputus kontrak kalau dia tidak mampu menyelesaikan pesanan meski telah diberi kesempatan 50 atau 90 hari. Kalau sudah diputus, ya kita tidak jadi beli, tapi jaminan uang muka, kalau ada, ya dicairkan. Denda tetap dikenakan juga.” – Kutipan wawancara pada tanggal 23 Agustus 2019.

Dengan demikian, model akhir dari kriteria pembelian rumah negara berdasarkan hasil wawancara dengan informan C disajikan pada gambar 3.

Tabel 5. Kriteria Pembelian Rumah Berdasarkan Praktik internasional terbaik

No	Kriteria	Sumber
1	<i>Living Environment</i>	(Cheng, Li, & Yu, 2005; Johnson, 2001; Kuzman, Grošelj, Ayrilmis, & Zbašnik-Senegačnik, 2013)
2	<i>Site Location</i>	(Deveci, Akyurt, & Yavuz, 2018; Kauko, 2006; Roig-Tierno, Baviera-Puig, Buitrago-Vera, & Mas-Verdu, 2013)
3	<i>House Physical</i>	(Chauhan, Shah, & Rao, 2008; Hwang, Ko, & Goan, 2007; Sun, Pan, Wang, & Zhang, 2013)
4	<i>Financial Availability</i>	(Ashaf & Hidayat, 2019; Dian Wisika Prajanti, 2014; Li, Yu, & Cheng, 2005)
5	<i>Community Facilities</i>	(Ball & Srinivasan, 1994; Schniederjans et al., 1995; Yap, Ho, & Ting, 2019)
6	<i>Developers' Credibility</i>	(Ashaf & Hidayat, 2019; Cheng et al., 2005; Ho et al., 2005)

Gambar 3. Model Kriteria Pemberlian Langsung Rumah Negara



5. KESIMPULAN DAN IMPLIKASI PENELITIAN

Penelitian ini adalah langkah awal yang dapat digunakan sebagai fondasi bagi penelitian selanjutnya untuk menguji secara empiris apakah model kriteria pembelian langsung rumah negara ini cocok untuk diimplementasikan di Indonesia. Celah yang diberikan oleh peraturan di bidang pengadaan rumah negara harus benar-benar dimanfaatkan untuk kemaslahatan masyarakat. Melalui pembelian secara langsung kepada pengembang perumahan, waktu yang diperlukan untuk proses pengadaan akan menjadi lebih singkat, dan Pejabat Pembuat Komitmen akan memperoleh spesifikasi teknis rumah yang sesuai dengan standar yang berlaku. Sudah selayaknya mekanisme pembelian rumah yang memang sudah legal sejak tahun 2008 diimplementasikan pada tahun 2019 atau 11 tahun setelah Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 terbit. Tentunya penelitian ini tidak terlepas dari keterbatasan. Perlu dilakukan penelitian lanjutan untuk menguji model tersebut dengan metode yang banyak dipakai oleh para peneliti dunia dalam mengukur tingkat preferensi dari proses pengambilan keputusan pembelian rumah. Metode tersebut adalah *analytic hierarchical process*.

DAFTAR PUSTAKA (REFERENCES)

- Ahsan, K., & Gunawan, I. (2010). Analysis of cost and schedule performance of international development projects. *International Journal of Project Management*, 28(1), 68–78. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2009.03.005>
- Al-Hazim, N., Salem, Z. A., & Ahmad, H. (2017). Delay and Cost Overrun in Infrastructure Projects in Jordan. *Procedia Engineering*, 182, 18–24. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.03.105>
- Al-Momani, A. H. (2000). Construction delay: A quantitative analysis. *International Journal of Project Management*, 18(1), 51–59. [https://doi.org/10.1016/S0263-7863\(98\)00060-X](https://doi.org/10.1016/S0263-7863(98)00060-X)
- Alaghbari, W., Kadir, M. R. A., Salim, A., & Ernawati. (2007). The significant factors causing delay of building construction projects in Malaysia. *Engineering, Construction and Architectural Management*, 14(2), 192–206. <https://doi.org/10.1108/09699980710731308>
- Alhomidan, A. (2013). Factors Affecting Cost Overrun in Road Construction Projects in Saudi Arabia. *International Journal of Civil & Environmental Engineering IJCEE-IJENS IJENS I J E N S*, 13(03), 1–4.
- Alnuaimi, A. S., Taha, R. A., Al Mohsin, M., & Al-Harthi, A. S. (2010). Causes, effects, benefits, and remedies of change orders on public construction projects in Oman. *Journal of Construction Engineering and Management*, 136(5), 615–622. [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)CO.1943-7862.0000154](https://doi.org/10.1061/(ASCE)CO.1943-7862.0000154)
- Amoatey, C. T., Ameyaw, Y. A., Adaku, E., & Famiyeh, S. (2015). Analysing delay causes and effects in Ghanaian state housing construction projects. *International Journal of Managing Projects in Business*, 8(1), 198–214. <https://doi.org/10.1108/IJMPB-04-2014-0035>
- Ashaf, D. H., & Hidayat, S. W. (2019). *DECISION SUPPORT SYSTEM DETERMINES THE PURCHASE OF HOUSE RIGHT USING ANALYTICAL HIERARCHY PROCESS (AHP) AND BORDA METHODS*. 10(1), 1–9.
- Ball, J., & Srinivasan, V. C. (1994). Using the Analytic Hierarchy Process in house selection. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 9(1), 69–85. <https://doi.org/10.1007/BF01153589>
- Bender, A., Din, A., Hoesli, M., & Brocher, S. (2000). Environmental preferences of homeowners. *Journal of Property Investment & Finance*, 18(4), 445–455. <https://doi.org/10.1108/14635780010345391>
- Bender, A., Din, A., Hoesli, M., & Laakso, J. (1999). Environmental quality perceptions of urban commercial real estate. *Journal of Property Investment & Finance*, 17(3), 280–297. <https://doi.org/10.1108/14635789910270521>
- Bijen, G., & Piracha, A. (2017). Future directions for social housing in NSW: new opportunities for ‘place’ and ‘community’ in public housing renewal. *Australian Planner*, 54(2), 153–162. <https://doi.org/10.1080/07293682.2017.1361456>
- Blessing, A. (2012). Magical or Monstrous? Hybridity in Social Housing Governance. *Housing Studies*, 27(2), 189–207. <https://doi.org/10.1080/02673037.2012.649469>
- Bockman, J. (2018). Removing the public from public housing: Public-private redevelopment of the Ellen Wilson Dwellings in Washington, DC. *Journal of Urban Affairs*, 2166(May), 1–21. <https://doi.org/10.1080/07352166.2018.145>

- 7406
- Boje, D. M., Rosile, G. A., Durant, R. A., & Luhman, J. T. (2004). Enron spectacles: A critical dramaturgical analysis. *Organization Studies*, 25(5), 751–774. <https://doi.org/10.1177/0170840604042413>
- Brandon-Jones, A., & Carey, S. (2011). The impact of user-perceived e-procurement quality on system and contract compliance. *International Journal of Operations and Production Management*, 31(3), 274–296. <https://doi.org/10.1108/01443571111111928>
- Broadbent, J., & Guthrie, J. (2008). Public sector to public services: 20 years of “contextual” accounting research. *Accounting, Auditing & Accountability Journal*, 21(2), 129–169. <https://doi.org/10.1108/09513570810854383>
- Burrell, G., & Morgan, G. (1979). Two Dimensions: Four Paradigms. In *Sociological Paradigms and Organisational Analysis* (hal. 21–37). Burlington, VT: Ashgate Publishing Company.
- Chauhan, K. A., Shah, N. C., & Rao, V. R. (2008). The Analytic Hierarchy Process as a Decision-Support System in the Housing Sector : A Case Study. *World Applied Sciences Journal*, 3(4), 609–613.
- Cheng, E. W. I., Li, H., & Yu, L. (2005). The analytic network process (ANP) approach to location selection: a shopping mall illustration. *Construction Innovation*, 5(2), 83–97. <https://doi.org/10.1108/14714170510815195>
- Christiani, T. A. (2016). Normative and Empirical Research Methods: Their Usefulness and Relevance in the Study of Law as an Object. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 219, 201–207. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2016.05.006>
- Creswell, J. W. (2007). *Qualitative inquiry and research design: Choosing among five approaches* (2nd ed). Diambil dari https://is.vsfs.cz/el/6410/zima2013/B_KV/um/Creswell_2007_Qualitative_I
- Creswell, J. W. (2014). *Research design : qualitative, quantitative, and mixed methods approaches* (4th ed). Thousand Oaks, CA: SAGE Publications, Inc.
- Czischke, D. (2009). Managing Social Rental Housing in the EU: A Comparative Study. *European Journal of Housing Policy*, 9(2), 121–151. <https://doi.org/10.1080/14616710902920223>
- Deveci, M., Akyurt, I. Z., & Yavuz, S. (2018). A GIS-based interval type-2 fuzzy set for public bread factory site selection. *Journal of Enterprise Information Management*, 31(6), 820–847. <https://doi.org/10.1108/JEIM-02-2018-0029>
- Dian Wisika Prajanti, S. (2014). Strategy for controlling agricultural land conversion of paddy by using analytical hierarchy process in Central Java. *Management of Environmental Quality: An International Journal*, 25(5), 631–647. <https://doi.org/10.1108/MEQ-07-2013-0080>
- Doloi, H., Sawhney, A., Iyer, K. C., & Rentala, S. (2012). Analysing factors affecting delays in Indian construction projects. *International Journal of Project Management*, 30(4), 479–489. <https://doi.org/10.1016/j.ijproman.2011.10.004>
- Durdyev, S., Omarov, M., & Ismail, S. (2017). Causes of delay in residential construction projects in Cambodia. *Cogent Engineering*, 4(1), 1–12. <https://doi.org/10.1080/23311916.2017.1291117>
- Eisenstadt, K. M. (1989). Building Theories from Case Study Research. *Academy of Management Review*, 14(4), 532–550.
- Erbiyik, H., Özcan, S., & Karaboğa, K. (2012). Retail Store Location Selection Problem with Multiple Analytical Hierarchy Process of Decision Making an Application in Turkey. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 58, 1405–1414. <https://doi.org/10.1016/j.sbspro.2012.09.1125>
- Field, B. (1987). Public housing in Singapore. *Land Use Policy*, 4(2), 147–156. [https://doi.org/10.1016/0264-8377\(87\)90048-2](https://doi.org/10.1016/0264-8377(87)90048-2)
- Gebrehiwet, T., & Luo, H. (2017). Analysis of Delay Impact on Construction Project Based on RII and Correlation Coefficient: Empirical Study. *Procedia Engineering*, 196(June), 366–374. <https://doi.org/10.1016/j.proeng.2017.07.212>
- Gibb, K. (2003). Transferring Glasgow’s council housing: Financial, urban and housing policy implications. *European Journal of Housing Policy*, 3(1), 89–114. <https://doi.org/10.1080/1461671032000071146>
- Goodchild, B., & Chamberlain, O. (1999). Building procurement in social housing in Britain: A review of the main issues. *Housing Studies*, 14(6), 861–880. <https://doi.org/10.1080/02673039982588>
- Granath Hansson, A., & Lundgren, B. (2019). Defining Social Housing: A Discussion on the

- Suitable Criteria. *Housing, Theory and Society*, 36(2), 149–166. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1459826>
- Grum, B., & Kobal Grum, D. (2015). A model of real estate and psychological factors in decision-making to buy real estate. *Urbani izziv*, 26(1), 82–91. <https://doi.org/10.5379/urbani-izziv-en-2015-26-01-002>
- Gunduz, M., Nielsen, Y., & Ozdemir, M. (2015). Fuzzy assessment model to estimate the probability of delay in Turkish construction projects. *Journal of Management in Engineering*, 31(4). [https://doi.org/10.1061/\(ASCE\)ME.1943-5479.0000261](https://doi.org/10.1061/(ASCE)ME.1943-5479.0000261)
- Ho, D., Newell, G., & Walker, A. (2005). The importance of property-specific attributes in assessing CBD office building quality. *Journal of Property Investment & Finance*, 23(5), 424–444. <https://doi.org/10.1108/14635780510616025>
- Hwang, H. S., Ko, W.-H., & Goan, M.-J. (2007). Web-based multi-attribute analysis model for make-or-buy decisions. *Mathematical and Computer Modelling*, 46(7–8), 1081–1090. <https://doi.org/10.1016/j.mcm.2007.03.021>
- Iskandar, A. (2016). Peran Alokatif Pemerintah melalui Pengadaan Barang/Jasa dan Pengaruhnya Terhadap Perekonomian Indonesia. *Kajian Ekonomi & Keuangan*, 20(2).
- Jackson, K. (2016). Cosmopolitan jurisprudence for economic governance. *Society and Business Review*, 11(3), 276–296. <https://doi.org/10.1108/SBR-08-2015-0041>
- Johnson, M. R. (2001). Decision support for family relocation decisions under the Section 8 housing assistance program using geographic information systems and the analytical hierarchy process. *Journal of Housing Research*, 12(2), 227–308.
- Kamayanti, A. (2016a). *Metodologi Konstruktif Riset Akuntansi: Membumikan Religiositas* (Pertama; A. D. Mulawarmam, ed.). Malang: Yayasan Rumah Peneleh.
- Kamayanti, A. (2016b). *Metodologi Penelitian Kualitatif Akuntansi Pengantar Religiositas Keilmuan* (Ke Dua; A. D. Mulawarman, ed.). Jakarta: Yayasan Rumah Peneleh.
- Kaming, P. F., Olomolaiye, P. O., Holt, G. D., & Harris, F. C. (1997). Factors influencing construction time and cost overruns on high-rise projects in Indonesia. *Construction Management and Economics*, 15(1), 83–94. <https://doi.org/10.1080/014461997373132>
- Kauko, T. (2006). What makes a location attractive for the housing consumer? Preliminary findings from metropolitan Helsinki and Randstad Holland using the analytical hierarchy process. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(2), 159–176. <https://doi.org/10.1007/s10901-006-9040-y>
- Kementerian Keuangan. *Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 111/PMK.06/2016 tentang Tata Cara Pelaksanaan Pemindahtanganan Barang Milik Negara*. (2016).
- Kementerian PUPR. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor: 17/PRT/M/2018 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008*.
- Kementerian PUPR. *Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 22/PRT/M/2008 tentang Pedoman Teknis Pengadaan, Pendaftaran, Penetapan Status, Penghunian, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara*.
- Kementerian PUPR. (2018). *Laporan Kinerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Tahun 2018*. <https://doi.org/10.3406/arch.1977.1322>
- Kenny, W., & Vanissorn, V. (2012). A study of the factors affecting construction time in Western Australia. *Scientific Research and Essays*, 7(40), 3390–3398. <https://doi.org/10.5897/sre12.138>
- Khan, K. S., Kunz, R., Kleijnen, J., & Antes, G. (2003). Five steps to conducting a systematic review. *Journal of the Royal Society of Medicine*, 96(3), 118–121. <https://doi.org/10.1258/jrsm.96.3.118>
- Kuo, R. J., Chi, S. C., & Kao, S. S. (1999). A decision support system for locating convenience store through fuzzy AHP. *Computers & Industrial Engineering*, 37(1–2), 323–326. [https://doi.org/10.1016/S0360-8352\(99\)00084-4](https://doi.org/10.1016/S0360-8352(99)00084-4)
- Kuo, R. J., Chi, S. C., & Kao, S. S. (2002). A decision support system for selecting convenience store location through integration of fuzzy AHP and artificial neural network. *Computers in Industry*, 47(2), 199–214. [https://doi.org/10.1016/S0166-3615\(01\)00147-6](https://doi.org/10.1016/S0166-3615(01)00147-6)
- Kurniati, N. (2018). Pengalihan Hak Rumah Negara Kepada Pegawai Negeri Dalam Penerapan Hukum Sewa Beli. *Jurnal Bina Mulia Hukum*, 2(2), 1–11. <https://doi.org/10.23920/jbmh.v2n2.18>
- Kuzman, M. K., Grošelj, P., Ayrilmis, N., & Zbašnik-Senegačnik, M. (2013). Comparison of passive

- house construction types using analytic hierarchy process. *Energy and Buildings*, 64, 258–263.
<https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2013.05.020>
- Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Peraturan Kepala Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 12 Tahun 2018 tentang Pedoman Pengadaan Barang/Jasa Yang Dikecualikan pada Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*.
- Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Peraturan Lembaga Kebijakan Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah Nomor 9 Tahun 2018 tentang Pedoman Pelaksanaan Pengadaan Barang/Jasa Melalui Penyedia*.
- Li, H., Yu, L., & Cheng, E. W. L. (2005). A GIS-based site selection system for real estate projects. *Construction Innovation*, 5(4), 231–241.
<https://doi.org/10.1108/14714170510815276>
- Lo, K. K., Hui, E. C. M., & Ching, R. H. F. (2013). Analytic hierarchy process approach for competitive property management attributes. *Facilities*, 31(1/2), 84–96.
<https://doi.org/10.1108/02632771311292536>
- Love, P. E. D., Sing, C. P., Wang, X., Edwards, D. J., & Odeyinka, H. (2013). Probability distribution fitting of schedule overruns in construction projects. *Journal of the Operational Research Society*, 64(8), 1231–1247.
<https://doi.org/10.1057/jors.2013.29>
- Mangkona, Supriadin, N., & Almana, L. O. (2018). Pengaruh Penerapan e-Tendering dan e-Purchasing terhadap Pelaksanaan Pengadaan Barang dan Jasa. *Journal of Economic and Bussiness*, 1(79), 139–150.
- Miceli, T. J., Sazama, G. W., & Sirmans, C. F. (1994). The role of limited-equity cooperatives in providing affordable housing. *Housing Policy Debate*, 5(4), 469–490.
<https://doi.org/10.1080/10511482.1994.9521175>
- Moore, T. (2018). Replication through partnership: the evolution of partnerships between community land trusts and housing associations in England. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 82–102.
<https://doi.org/10.1080/14616718.2016.1198084>
- Morris, A. (2013). Public housing in Australia: A case of advanced urban marginality? *The Economic and Labour Relations Review*, 24(1), 80–96.
<https://doi.org/10.1177/1035304612474215>
- Morrison, N. (2016). Institutional logics and organisational hybridity: English housing associations' diversification into the private rented sector. *Housing Studies*, 31(8), 897–915.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1150428>
- Muir, J., & Mullins, D. (2015). The Governance of Mandated Partnerships: The Case of Social Housing Procurement. *Housing Studies*, 30(6), 967–986.
<https://doi.org/10.1080/02673037.2014.995070>
- Mullins, D. (2006). Competing Institutional Logics? Local Accountability and Scale and Efficiency in an Expanding Non-Profit Housing Sector. *Public Policy and Administration*, 21(3), 6–24.
<https://doi.org/10.1177/095207670602100302>
- Mullins, D., Rhodes, M. L., & Williamson, A. (2001). Organizational Fields and Third Sector Housing in Ireland, North and South. *Voluntas: International Journal of Voluntary and Nonprofit Organizations*, 12(3), 257–278.
<https://doi.org/10.1023/A:1012343418074>
- Nygaard, C., Berry, M., & Gibb, K. (2008). The Political Economy of Social Housing Reform—A Framework for Considering Decentralised Ownership, Management and Service Delivery in Australia. *Urban Policy and Research*, 26(1), 5–21.
<https://doi.org/10.1080/08111140701540778>
- Othuman Mydin, M. A., Sani, N. M., Taib, M., & Mohd Alias, N. (2014). Imperative causes of delays in construction projects from developers' outlook. *MATEC Web of Conferences*, 10.
<https://doi.org/10.1051/matecconf/20141006005>
- Peraturan Presiden Nomor 16 Tahun 2018. , (2018).
- Quesada, G., González, M. E., Mueller, J., & Mueller, R. (2010). Impact of e-procurement on procurement practices and performance. *Benchmarking*, 17(4), 516–538.
<https://doi.org/10.1108/14635771011060576>
- Republik Indonesia. *Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 tentang Rumah Negara*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, dan Pengalihan Hak atas Rumah Negara*.
- Republik Indonesia. *Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2018 tentang Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah*.
- Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 2*

- Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.*
Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.*
Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999.*
Republik Indonesia. *Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian.*
Rohe, W. M. (1995). Converting public housing to cooperatives: The experience of three developments. *Housing Policy Debate*, 6(2), 439–479.
<https://doi.org/10.1080/10511482.1995.9521192>
Roig-Tierno, N., Baviera-Puig, A., Buitrago-Vera, J., & Mas-Verdu, F. (2013). The retail site location decision process using GIS and the analytical hierarchy process. *Applied Geography*, 40, 191–198.
<https://doi.org/10.1016/j.apgeog.2013.03.005>
Roy, B. V., Sriram, K. V., Kamath, G., & Mathew, A. O. (2018). Evaluation of cost and time overrun in government construction projects - a case study. *International Journal of Civil Engineering and Technology*, 9(7), 457–466.
Sarantakos, S. (2013). Varieties of Social Research. In *Social Research* (Fourth, hal. 27–66). Diambil dari <https://books.google.ca/books?id=IjUdBQAAQBAJ&lpg=PA30&pg=PR4#v=onepage&q&f=false>
Schniederjans, M. J., Hoffman, J. J., & Sirmans, G. S. (1995). Using Goal Programming and the analytic hierarchy process in house selection. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 11(2), 167–176.
<https://doi.org/10.1007/BF01098660>
Soaita, A. M., Serin, B., & Preece, J. (2019). A methodological quest for systematic literature mapping. *International Journal of Housing Policy*, 1–24.
<https://doi.org/10.1080/19491247.2019.1649040>
Sukoharsono, E. G. (2012). Luca Pacioli's Response to Accounting whereabouts: An Imaginary Spiritual Dialogue. *Jurnal Akuntansi Multiparadigma*, 457–470.
<https://doi.org/10.18202/jamal.2012.12.7174>
Sullivan, A., & Harris, F. C. (1986). Delays on Large Construction Projects. *International Journal of Operations & Production Management*, 6(1), 25–33.
<https://doi.org/10.1108/eb054752>
Sun, Z., Pan, L., Wang, Y., & Zhang, D. (2013). The Purchase House Choice Research Based on the Analytic Hierarchy Process (AHP). In *The 19th International Conference on Industrial Engineering and Engineering Management* (hal. 897–902). https://doi.org/10.1007/978-3-642-38391-5_95
Susilawati, & Wirahadikusumah, R. D. (2006). Kajian Pengadaan oleh Kontraktor Pelaksana pada Proyek Konstruksi Bangunan Gedung. *Jurnal Teknik Sipil*, 13(3), 133–150.
Takamura, Y., & Tone, K. (2003). A comparative site evaluation study for relocating Japanese government agencies out of Tokyo. *Socio-Economic Planning Sciences*, 37(2), 85–102.
[https://doi.org/10.1016/S0038-0121\(02\)00049-6](https://doi.org/10.1016/S0038-0121(02)00049-6)
Tawil, N. M., Khoiry, M. A., Arshad, I., Hamzah, N., Jasri, M. F., & Badaruzzaman, W. H. W. (2013). Factors contribute to delay project construction in higher learning education case study UKM. *Research Journal of Applied Sciences, Engineering and Technology*, 5(11), 3112–3116.
Teo, S. S. K. (2015). Rethinking graduated citizenship: Contemporary public housing in Singapore. *Geoforum*, 65, 222–231.
<https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2015.08.003>
Toor, S. U. R., & Ogunlana, S. (2008). Problems causing delays in major construction projects in Thailand. *Construction Management and Economics*, 26(4), 395–408.
<https://doi.org/10.1080/01446190801905406>
Tranfield, D., Denyer, D., & Smart, P. (2003). Towards a Methodology for Developing Evidence-Informed Management Knowledge by Means of Systematic Review. *British Journal of Management*, 14(3), 207–222.
<https://doi.org/10.1111/1467-8551.00375>
van Kempen, R., & Priemus, H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies*, 39(2), 237–253.
<https://doi.org/10.1080/00420980120102948>
Walker, E., Hernandez, A. V., & Kattan, M. W. (2008). Meta-analysis: Its strengths and limitations. *Cleveland Clinic Journal of Medicine*, 75(6), 431–439.
<https://doi.org/10.3949/ccjm.75.6.431>
Walker, R. M. (2001). How to abolish public housing: Implications and lessons from public management reform. *Housing Studies*, 16(5), 675–697.
<https://doi.org/10.1080/02673030120080116>
Wang, J. (2012). The developmental state in the

- global hegemony of neoliberalism: A new strategy for public housing in Singapore. *Cities*, 29(6), 369–378. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2011.11.004>
- Williams, R. Y. (2004). *The politics of public housing : Black women's struggles against urban inequality*. Diambil dari <https://global.oup.com/academic/product/the-politics-of-public-housing-9780195306514?cc=us&lang=en&>
- Woodhall-Melnik, J. R., & Dunn, J. R. (2016). A systematic review of outcomes associated with participation in Housing First programs. *Housing Studies*, 31(3), 287–304. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1080816>
- Wu, F. (2010). Housing environment preference of young consumers in Guangzhou, China. *Property Management*, 28(3), 174–192. <https://doi.org/10.1108/02637471011051318>
- Yap, J. Y. L., Ho, C. C., & Ting, C.-Y. (2019). A systematic review of the applications of multi-criteria decision-making methods in site selection problems. *Built Environment Project and Asset Management*, 9(4), 548563.
- Zidane, Y. J. T., & Andersen, B. (2018). The top 10 universal delay factors in construction projects. *International Journal of Managing Projects in Business*, 11(3), 650–672. <https://doi.org/10.1108/IJMPB-05-2017-0052>
- Zukhrina Oktaviani, C. (2015). Hubungan Antara Kualitas Pengadaan Pekerjaan Konstruksi Pemerintah Dengan Kualitas Infrastruktur Indonesia. *Seminar Nasional Teknik Sipil V Tahun 2015*, 86(71), 286–291.